

**Bauträgerprojekt im nördlichen Speckgürtel Wiens:
Genehmigter Neubau von 4 Exklusiv-Wohneinheiten (4
DHH) - Verhandlungsbasis**



Objektnummer: 1790/114

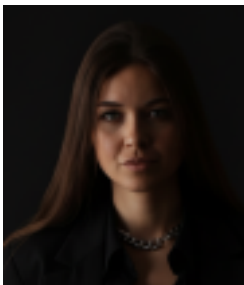
Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Maria Gugging
Wohnfläche:	636,38 m ²
Nutzfläche:	1.267,29 m ²
Garten:	247,60 m ²
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

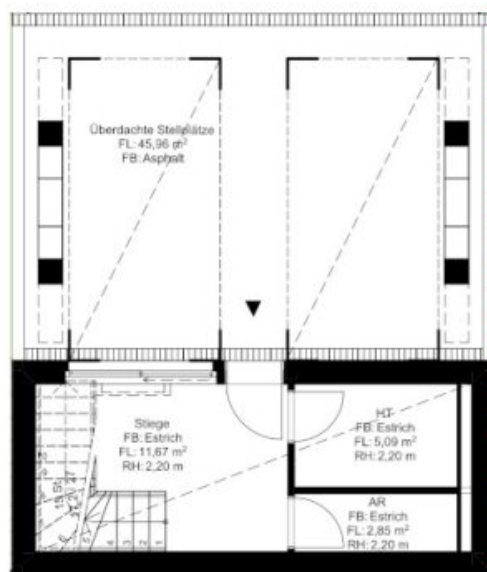


Angela Uljanova

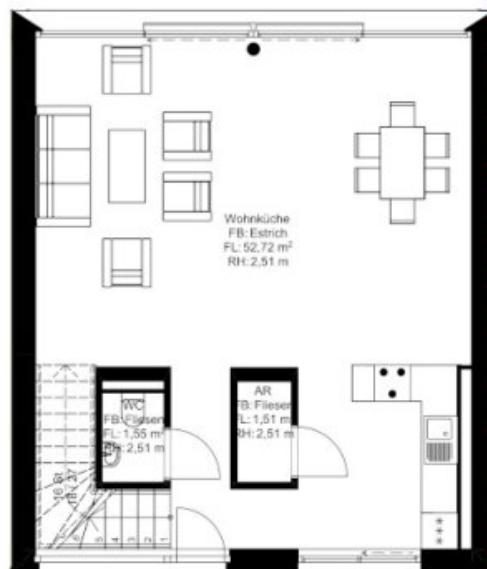
ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien

T +43 69919203313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²

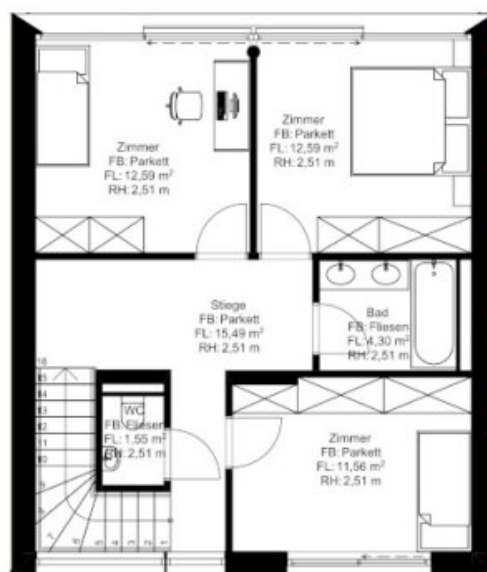
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²

Summe WNE: 160,40 m²

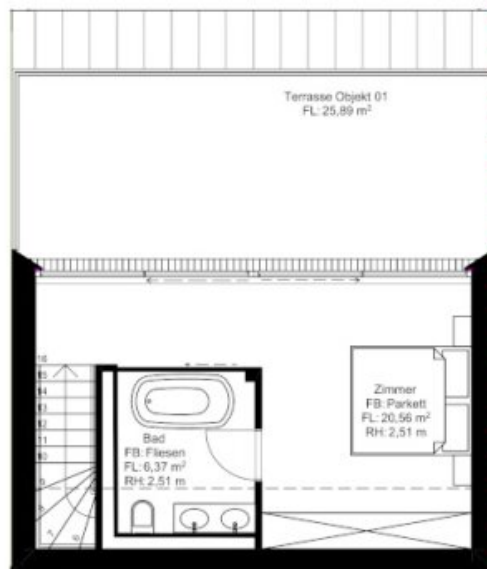
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	25,89 m ²
Terrasse	45,93 m ²
Garten	144,50 m ²





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

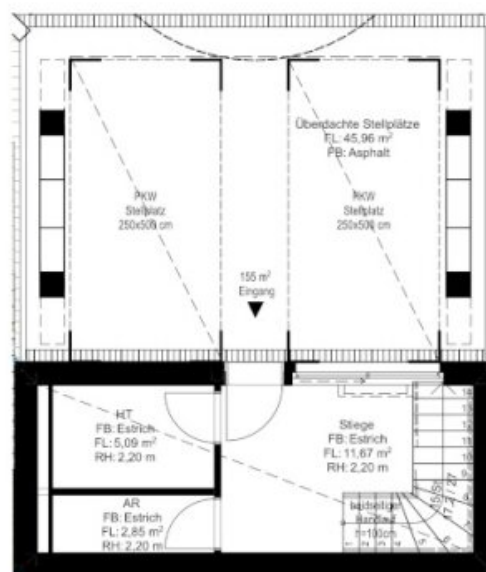
Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²
Summe WNE:	160,40 m²

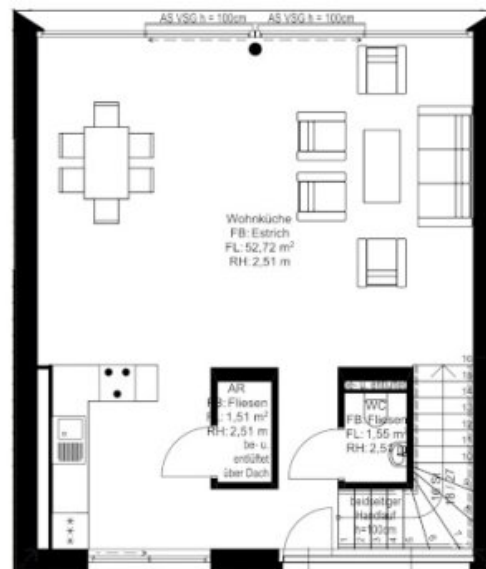
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	25,89 m ²
Terrasse	45,93 m ²
Garten	144,50 m ²





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m²
Haustechnik	5,09 m²
Abstellraum	2,85 m²

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m²
WC	1,55 m²
Abstellraum	1,51 m²

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m²
Zimmer	12,59 m²
Zimmer	11,56 m²
Bad	4,30 m²
WC	1,55 m²
Stiege	15,49 m²

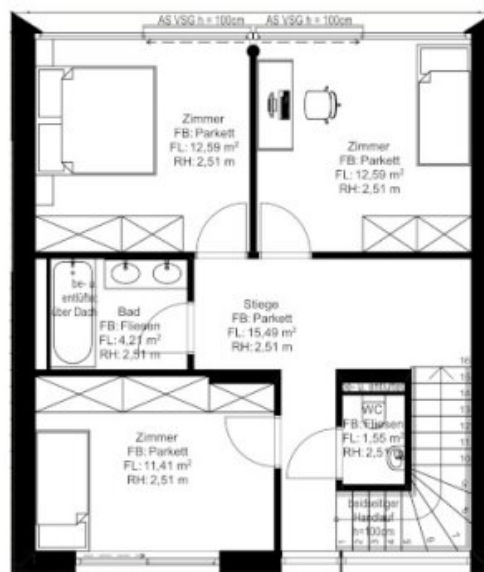
Dachgeschoss	
Zimmer	18,15 m²
Bad	3,56 m²

Summe WNE: 155,18 m²

Außenflächen:

Balkone	3,99 m²
Dachterrasse	30,58 m²
Terrasse	59,55 m²
Garten	21,06 m²





Obergeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²

Dachgeschoss	
Zimmer	18,15 m ²
Bad	3,56 m ²

Summe WNE: 155,18 m²

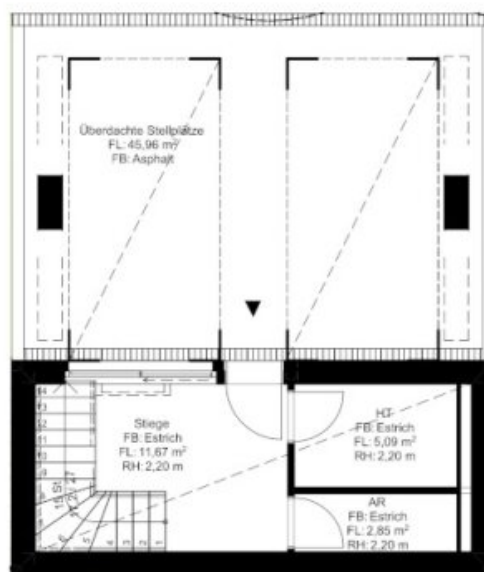


Dachgeschoss 1:100

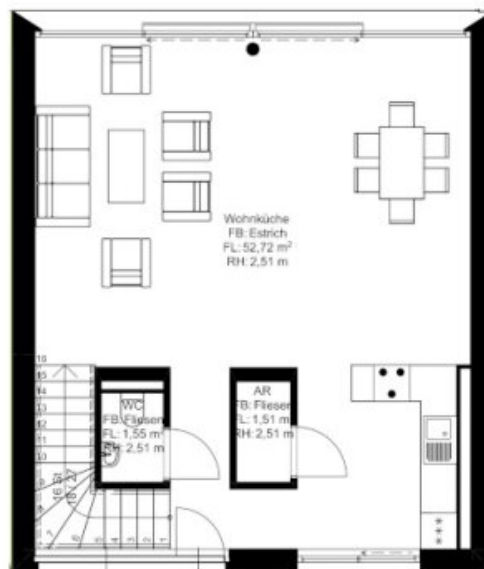
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	30,58 m ²
Terrasse	59,55 m ²
Garten	21,06 m ²





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²

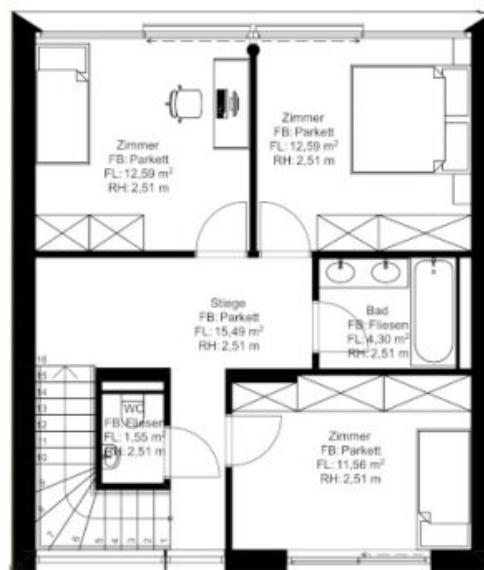
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²

Summe WNE: 160,40 m²

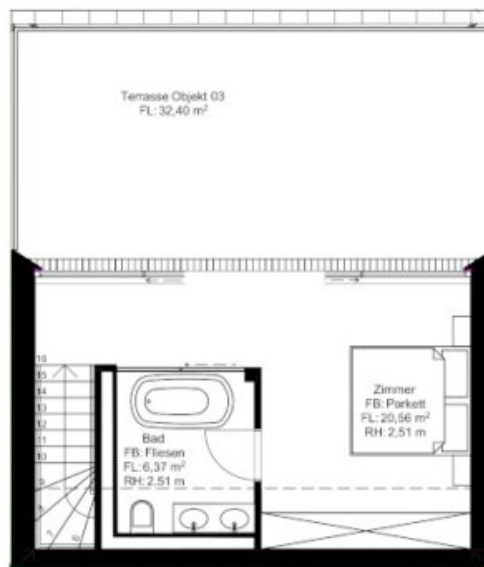
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	32,40 m ²
Terrasse	56,50 m ²
Garten	61,95 m ²





Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

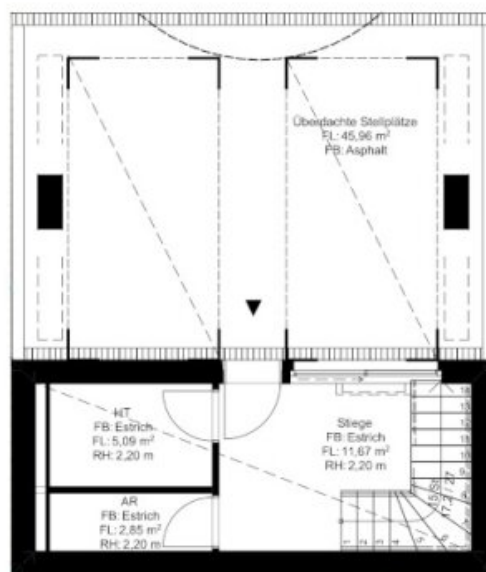
Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²
Summe WNE:	160,40 m²

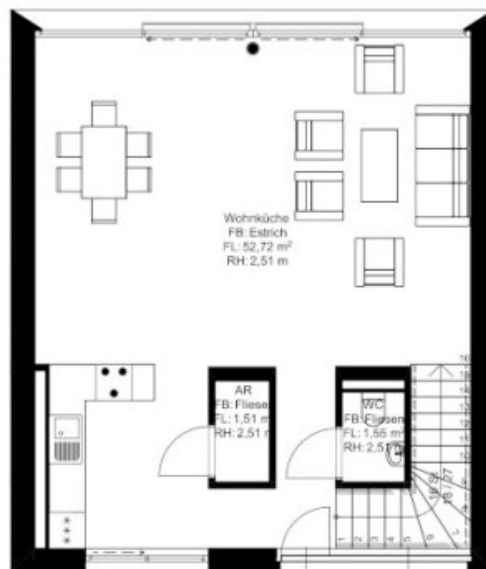
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	32,40 m ²
Terrasse	56,50 m ²
Garten	61,95 m ²





Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²

Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²

Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²

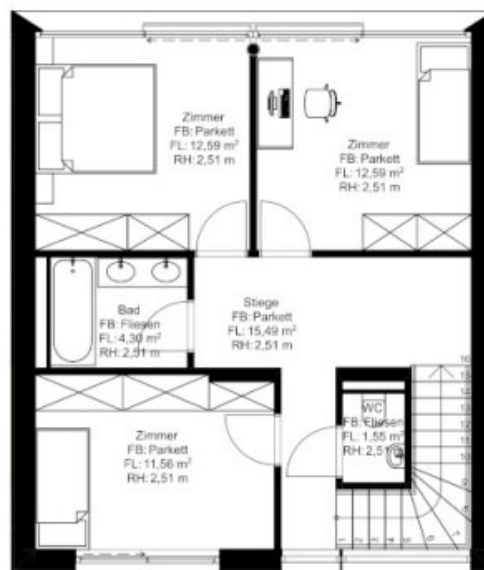
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²

Summe WNE: 160,40 m²

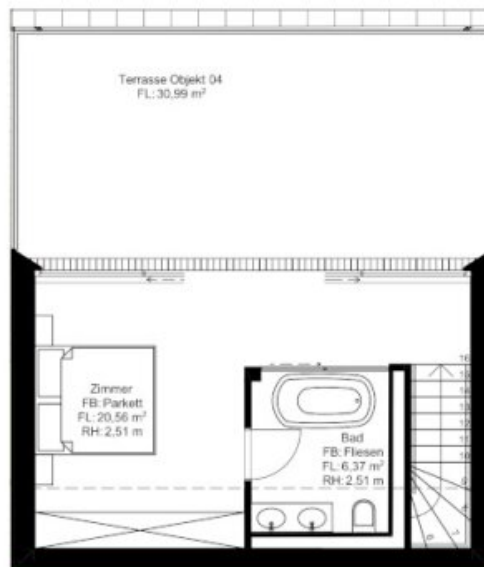
Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	30,99 m ²
Terrasse	65,51 m ²
Garten	75,09 m ²





Obergeschoss 1:100



Dachgeschoss 1:100

Flächenaufstellung:

Kellergeschoss	
Stiegenhaus	11,67 m ²
Haustechnik	5,09 m ²
Abstellraum	2,85 m ²
Erdgeschoss	
Wohnküche	52,72 m ²
WC	1,55 m ²
Abstellraum	1,51 m ²
Obergeschoss	
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	12,59 m ²
Zimmer	11,56 m ²
Bad	4,30 m ²
WC	1,55 m ²
Stiege	15,49 m ²
Dachgeschoss	
Zimmer	20,56 m ²
Bad	6,37 m ²
Summe WNE:	160,40 m²

Außenflächen:

Balkone	3,99 m ²
Dachterrasse	30,99 m ²
Terrasse	66,51 m ²
Garten	75,09 m ²



Flächenaufstellung - Maria Guggin - Waldgasse

	WNF	Terrasse	Balkone	Garten	Weinkeller
Haus 01	160,4	71,82	3,99	144,5	
Haus 02	155,18	90,13	3,99	21,06	
Haus 03	160,4	88,9	3,99	6,95	
Haus 04	160,4	96,5	3,99	75,09	
Summe:	636,38	347,35	15,96	247,6	20

Gewichtung	100%	33%	50%	10%	100%
Summe NFL.	636,38	114,6255	7,98	24,76	20
(innkl. Gewichtete Freiflächen)					803,75

PKW Stellplätze 8 Stück

Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt besticht durch eine außergewöhnliche Architektur, die modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Das Projekt umfasst vier exklusive Wohneinheiten, die durch ihre durchdachte Positionierung und unterschiedliche Ausrichtung ein Maximum an Privatsphäre garantieren.

Jede Einheit bietet großzügige, lichtdurchflutete Innenräume. Das Herzstück bildet eine helle Wohnküche im Erdgeschoss. Während sich im ersten Obergeschoss drei geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer befinden, ist das Dachgeschoss ganz als privater Rückzugsort konzipiert: Ein exklusives Masterbedroom mit eigenem Bad führt direkt auf eine weitläufige Dachterrasse. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Ausblick auf die umliegenden Weinberge. Private Gärten sowie überdachte Stellplätze im Untergeschoss runden dieses Angebot ab und machen es zum idealen Zuhause für Anspruchsvolle.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap